

## INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL

FORMULARIO IN-T

TRIMESTRE TERMINADO EL 31 DE MARZO 2020

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR: Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA)

VALORES REGISTRADOS: Acciones comunes tipo A y tipo B de Unión Nacional de Empresas, S.A. (UNESA); Valores Comerciales Negociables (VCN's) y Bonos Corporativos de la Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A. (SUCASA), que es una empresa subsidiaria de UNESA.

NÚMEROS TELÉFONO Y FAX DEL EMISOR: Teléfono 302-5466  
Fax 263-6547

DIRECCION DEL EMISOR: Las oficinas principales se encuentran ubicadas en la esquina formada por la Vía España y Calle 50, La Cresta, Bella Vista.

DIRECCION DEL CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR: E-Mail: [vespinos@unesa.com](mailto:vespinos@unesa.com)  
WEB SITE: [www.unesa.com](http://www.unesa.com)

### 1 PARTE

Unión Nacional de Empresas S.A. (UNESA) es un conglomerado de empresas que desarrollan diferentes negocios. De acuerdo a sus ingresos, la actividad más importante que realiza el grupo es la construcción de proyectos de viviendas dirigidos principalmente al mercado de familias de ingresos medios y bajos, los cuales son vendidos por SUCASA. La segunda actividad en importancia es la de restaurantes, correspondiente a la operación de siete restaurantes de la franquicia T.G.I. Friday's en la ciudad de Panamá, y otro en la ciudad de David. La tercera actividad en importancia que promueve el grupo es la de Hoteles, con la operación de tres hoteles. Uno bajo la franquicia RADISSON ubicado en el sector de Amador; otro bajo la franquicia Best Western ubicado en El Dorado, de la ciudad de Panamá; y el hotel "Playa Tortuga", ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro. UNESA también se dedica al otorgamiento de préstamos personales, hipotecarios y comerciales a través de la Central de Préstamos INCASA; promueve el desarrollo de una Zona Procesadora para la Exportación en el sector de Ojo de Agua (PANEXPORT); y construye Centros Comerciales para alquilar.

### ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

#### A. LIQUIDEZ

Al 31 de marzo 2020, la liquidez de la empresa presenta una razón positiva de 2.29 (activo circulante/pasivo circulante), muy similar a la que teníamos al 31 de diciembre de 2019, que era de 2.22. Al cierre del primer trimestre de 2020 el capital de trabajo sumaba B/. 100,753,687, superior al que teníamos en diciembre de 2019 que era de B/. 97,317,258. Durante el primer trimestre del año 2020 el índice de liquidez se mantuvo muy positivo, reflejando que la empresa tiene amplia capacidad

para hacerle frente a sus obligaciones financieras a corto plazo. Esta situación es importante destacar en estos momentos cuando las actividades económicas se han visto muy afectadas, a partir del mes de marzo 2020, por las medidas de cuarentena sanitaria ordenada por el Gobierno Nacional para proteger a la población del contagio del nuevo virus COVIT-19.

Al 31 de marzo 2020 el total del Activo Circulante era de B/. 178,943,231, representando un incremento de B/. 1,804,873 (1.02%), sobre el saldo al del 31 de diciembre de 2019, que sumaba B/. 177,138,358. El nivel del activo circulante se ha mantenido muy positivo.

Nuestros activos corrientes se afectan principalmente por el efectivo; los depósitos a plazo fijo; el valor de los inventarios de viviendas terminadas, y las construcciones en proceso. Al 31 de marzo 2020 el monto del efectivo y los depósitos a plazo sumaron B/. 41,596,201, superiores a los B/. 38,796,278 que teníamos al 31 de diciembre de 2019

El valor de las unidades de viviendas terminadas, y en proceso de construcción al 31 de marzo 2020, ascendieron a la suma de B/. 113,384,552, levemente más alto a los del 31 de diciembre de 2018 que sumaban B/. 111,385,932. Desglosando en detalle tenemos que el valor de las construcciones en proceso al 31 de marzo 2020 era de B/. 85,730,596, comparado con las del 31 de diciembre 2019 que ascendían a B/. 81,895,330. El valor de las construcciones en proceso refleja los trabajos de urbanización, y construcción de viviendas, que se están realizando. En el caso de las viviendas individuales el tiempo de construcción es menor que cuando se trata de edificios, cuyo ciclo de construcción y terminación toma más tiempo. Las viviendas terminadas en inventario al 31 de marzo 2020 tenían un valor de B/. 27,653,955, comparadas con las que teníamos al 31 de diciembre de 2019 que eran B/. 29,490,602.

Las cuentas por cobrar a clientes pendientes al 31 de marzo de 2020 sumaban B/. 10,118,195, y corresponden en su gran mayoría a las hipotecas por cobrar de los compradores de viviendas. Luego que se entregan las viviendas, y se firman las escrituras de compra-venta requeridas, estas se presentan al Registro Público. Luego de inscritas las escrituras, se envían a los bancos correspondientes para el pago de las hipotecas de los clientes. Este proceso de pago es muy rápido, y los saldos pendientes se reflejan como cuentas por cobrar a clientes. Al 31 de diciembre de 2019 el saldo de las cuentas por cobrar sumaba B/. 12,284,634. El movimiento de esta cuenta refleja el volumen de las viviendas entregadas trimestralmente.

El total del Pasivo Corriente al 31 de marzo 2020 era de B/. 78,189,544 menor al del 31 de diciembre de 2019, que fue de B/. 79,821,100. Esta disminución en el Pasivo Corriente durante el primer trimestre, resulta por el incremento en los cobros de las hipotecas de los clientes, lo cual permitió reducir los financiamientos requeridos para realizar las construcciones en proceso.

Al 31 de marzo 2020 el total de los préstamos; obligaciones bancarias; y valores emitidos por pagar a corto plazo, sumaron B/. 55,495,339, reflejando una reducción de B/. 3,423,612 comparado con el saldo de B/. 58,918,951 adeudado al 31 de diciembre de 2019.

El saldo de las cuentas por pagar a los proveedores al 31 de marzo de 2020 ascendió a la suma de B/. 4,081,589, menor al saldo del 31 de diciembre de 2019, que era de B/. 4,466,719. La empresa mantiene como política darles cumplimiento a sus compromisos en los términos pactados, por lo cual el movimiento de las cuentas por pagar refleja estos términos y el nivel de actividad realizada durante el periodo.

Los índices de liquidez del Grupo UNESA continúan siendo muy positivos al 31 de marzo de 2020. Sin embargo, las perspectivas económicas del Grupo se presentan inciertas para los próximos meses, resultado de la suspensión de nuestras actividades productivas, debido a la cuarentena ordenada por el Gobierno Nacional para proteger a la población del contagio del nuevo corona virus (COVID-

19). Nos mantenemos optimistas en cuanto a que nuestros niveles de liquidez nos permitirán hacerles frente a todos nuestros compromisos, y obligaciones, a corto plazo.

## B. RECURSOS DE CAPITAL

Al 31 de marzo 2020 el valor del patrimonio de los accionistas sumaba B/. 310,005,534, reflejando una disminución de B/. 9,571,472 comparado con lo reportado el al 31 de diciembre de 2019, que era de B/. 319,577,006. La reducción en el valor del patrimonio de los accionistas durante el primer trimestre de 2020, se debe principalmente a una disminución de B/. 8,771,351 en la ganancia no realizada sobre nuestras inversiones en acciones, debido a la disminución de estos valores en el mercado financiero, resultado de la incertidumbre económica producida por la epidemia del COVID-19. Además, se redujeron las utilidades retenidas debido a la baja en las utilidades, y se incrementó el valor de las acciones en tesorería resultado del programa de recompra de acciones el cual fue suspendido a partir del mes de marzo 2020.

El valor total de los activos al 31 de marzo 2020 sumaba B/. 448,877,664, representando una disminución de B/. 6,452,922 comparado con los que reflejamos al 31 de diciembre de 2019, que sumaron B/. 455,330,586. Esta reducción durante el primer trimestre 2020 se debe a la disminución de los valores de nuestras inversiones en acciones resultado, como ya mencionamos, de la caída de los precios de estos instrumentos en la bolsa de valores.

Al 31 de marzo de 2020 los valores netos de las Propiedades de Inversión sumaron B/. 112,036,979, comparado con B/. 112,155,354 que teníamos al 31 de diciembre de 2019. Durante el año 2020 no se han hecho nuevas inversiones en locales, o galeras para alquilar. Al 31 de marzo 2020 el Efectivo y los Depósitos a Plazo sumaron B/. 41,596,201, reflejando un incremento de B/ 2,799,923, sobre los B/. 38,796,278 que teníamos al 31 de diciembre de 2019. El incremento en el efectivo refleja el aumento en los cobros de las hipotecas durante el primer trimestre del año 2020.

Las cuentas por cobrar al 31 de marzo de 2020 sumaban B/. 26,428,553, reflejando una reducción de B/. 1,725,497 al compararlo con lo que teníamos al 31 de diciembre 2019, que era B/. 28,154,050. El valor de los Inmuebles, Mobiliarios y Equipos era de B/. 43,989,914 al 31 de marzo de 2020, B/. 252,410 menos de los B/. 44,242,324 que teníamos al 31 de diciembre 2019. Durante el año 2020 no se hicieron nuevas inversiones en estos activos, por lo que las disminuciones de sus valores reflejan los cargos por depreciación.

El valor de los inventarios al 31 de marzo 2020 era de B/. 121,674,288, representando un aumento de B/. 1,235,439 comparado con el saldo que teníamos al 31 de diciembre de 2019, que sumaba B/. 120,438,849.

El total de los pasivos al 31 de marzo de 2020 sumaron B/. 138,872,130 representando un incremento de B/. 3,118,550 (2.3%) comparado con lo reportado al 31 de diciembre de 2019, que fue de B/. 135,753,580. Los pasivos netos aumentaron durante el primer trimestre 2020, debido a que los gastos por pagar, y los valores emitidos se incrementaron para financiar las construcciones en proceso que aumentaron en B/. 3,835,266.

Al 31 de marzo 2020 el total de las cuentas por pagar sumaba B/. 9,845,142, reflejando una reducción de B/. 451,115 (4.38%) sobre lo adeudado al 31 de diciembre de 2019, que era de B/. 10,296,257.

El saldo de los arrendamientos financieros, que era de B/. 2,363,608 al 31 de diciembre de 2019, aumentó en B/. 258,227 al 31 de marzo de 2020, cuando teníamos B/. 2,621,835, reflejando el alquiler de nuevos equipos requeridos para el desarrollo de los programas de construcción de las viviendas en proceso.

Los montos de los Bonos por pagar al 31 de marzo 2020 sumaron B/. 41,466,544, reflejando un aumento B/. 2,298,023 (5.87%), comparado con lo adeudado al 31 de diciembre de 2019, que era de B/. 39,168,521.

Al 31 de marzo de 2020 el total de los préstamos y valores comerciales rotativos por pagar (VCN'S) sumaban B/. 67,207,055, reflejando una reducción de B/. 1,159,679 (1.70%) comparado con lo que teníamos pendiente al 31 de diciembre 2019 que era B/. 68,366,734. Estos saldos reflejan principalmente el volumen de las construcciones que teníamos en proceso.

La porción del pasivo correspondiente a la deuda financiera a corto y largo plazo representó el 78.55% del total del pasivo al 31 de marzo 2020, menor a lo reflejado el 31 de diciembre de 2019, que era el 79.21%.

El grupo UNESA financia sus operaciones mediante préstamos otorgados por varios bancos locales; con la emisión Valores Comerciales Negociables; y Bonos a largo plazo, los cuales se colocan en el mercado de valores. Los financiamientos bancarios a corto plazo, y los VCN, se utilizan para cubrir las necesidades de Capital de Trabajo. Los préstamos bancarios a largo plazo, y los Bonos, se emiten para financiar las compras de terrenos y otras inversiones en activos fijos.

Al concluir el primer trimestre de 2020 proyectamos una caída importante en nuestras actividades productivas a corto y mediano plazo, resultado del impacto económico negativo causado por las medidas sanitarias adoptadas para evitar el contagio del COVID-19. Sin embargo, nuestros niveles positivos de liquidez, y las facilidades de crédito bancario que mantenemos disponibles, nos permitirán continuar funcionando adecuadamente.

La razón deuda/patrimonio al 31 de marzo 2020 era de 44.80%, mayor a la que reflejamos al 31 de diciembre 2019, que era 42.48%. Estos índices son muy positivos, y reflejan la estrategia financiera de UNESA, que es conservadora.

En el caso de inversiones importantes para compra de terrenos para la construcción de proyectos de viviendas, que se mantendrán en inventario por varios años sin desarrollar, se financian mediante la emisión de acciones comunes tipo B, para no afectar la liquidez de la empresa, situación que no ocurrió durante el primer trimestre de 2020.

## C. RESULTADO DE OPERACIONES

### RESULTADOS CONSOLIDADOS:

Nuestros ingresos totales para el primer trimestre del año 2020 sumaron B/. 23,934,233 lo cual representó una reducción de 34.57% al compararlos con los del trimestre anterior, que ascendieron a B/. 36,579,110. Los ingresos trimestrales fluctúan durante el año dependiendo de los resultados de las diferentes unidades de negocios, algunas de las cuales tienen ciclos operativos diferentes. Sin embargo, durante el primer trimestre de 2020 se presentó una situación no prevista que impactó negativamente nuestros resultados económicos. Desde principios del año 2020 varios países del mundo resultaron afectados por el contagio de un virus desconocido, denominado COVID-19, que los obligó a tomar medidas de protección sanitaria, que afectaron negativamente algunas actividades económicas. En nuestro país también se tomaron inicialmente algunas medidas de protección, como la implementación del teletrabajo en muchas empresas. Sin embargo, al reportarse el primer contagio del virus a principios de marzo de 2020, el gobierno implemento una cuarentena total para finales de marzo, situación que afectó los ingresos de la mayoría de nuestras unidades de negocios.



Durante el primer trimestre del 2020 los ingresos de los Locales Comerciales, Financiamientos, y Hoteles, aumentaron al compararlos con los del trimestre anterior. En el caso de Viviendas y Restaurantes, los ingresos se redujeron.

Las utilidades netas correspondientes al primer trimestre del año 2020 sumaron B/. 2,277,009 lo cual representó una disminución de 56.61% al compararlas con las del trimestre anterior, que fueron de B/. 5,247,607. Durante el primer trimestre del año 2020 la unidad de Vivienda fue la que mayor contribución aportó a la utilidad consolidada del Grupo, seguida en su orden por Locales Comerciales; y Financiamientos. Los Hoteles y los Restaurantes reflejaron pérdidas durante el primer trimestre de 2020

Durante el primer trimestre de 2020 las utilidades netas consolidadas de las diferentes unidades de negocios representaron el 9.51% de los ingresos totales, menor al trimestre anterior que fueron el 14.35%. Los márgenes operativos de las distintas unidades de negocios son diferentes, por lo que afectan los resultados consolidados en la medida que se incrementen o disminuyan sus ingresos; aumenten sus costos operativos; o que reflejen pérdidas en sus operaciones.

#### **VIVIENDAS:**

Las ventas totales de viviendas correspondientes al primer trimestre del año 2020 ascendieron a B/. 17,268,389, reflejando una disminución de 40% al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/. 28,790,257. Las ventas trimestrales corresponden a las viviendas que efectivamente son entregadas a sus compradores durante ese periodo. Tradicionalmente la entrega de viviendas es más baja durante los dos primeros trimestres, y se incrementa para finales de año, lo cual refleja el ciclo normal de la construcción. A inicios de año, aprovechando la estación seca, se desarrollan los trabajos de movimiento de tierra y urbanización, y para mediados de año se incrementa la construcción de las viviendas. Este ciclo puede variar en la medida que se atrase la construcción, y entrega de las viviendas, por demoras en las aprobaciones de los permisos, planos, y actas requeridos por las instituciones públicas nacionales y municipales. Las viviendas se reflejan como ventas cuando efectivamente se entregan al cliente, lo cual no ocurre en muchos casos cuando la casa se termina, sino al obtenerse los permisos de ocupación. Los trámites para lograr la aprobación de todas las autorizaciones y permisos requeridos para entregar las viviendas, en ocasiones son lentos, por lo que las ventas de viviendas que estamos reflejando ya no corresponden necesariamente al ciclo normal de la construcción. Durante el primer trimestre de 2020 se produjo una situación, no prevista, que afectó el trámite de las entregas de las viviendas. Con la aparición del primer caso del Corona virus en el país en marzo 2020, y las medidas de cuarentena que se adoptaron, se suspendieron los trabajos de construcción y se cerraron las oficinas de atención al público. Solo se mantuvo un pequeño grupo de colaboradores en teletrabajo, para darle seguimiento a los contratos y préstamos hipotecarios de los clientes que estaban en trámite antes del cierre de nuestras oficinas. En la construcción nos mantenemos trabajando solo en las actividades relacionadas con el mantenimiento de las plantas eléctricas, y las de Tratamiento de Aguas Residuales en los proyectos de vivienda.

La venta de viviendas representó el 72,15% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al primer trimestre del año 2020.

Las utilidades netas obtenidas por la venta de viviendas durante el primer trimestre de 2020 ascendieron a B/. 1,928,008 lo cual representó una disminución de 55% al compararlas con las del trimestre anterior, que sumaron B/. 4,279,336. El margen de utilidad neta durante el primer trimestre del año 2020 fue de 11.164%, inferior al del trimestre anterior que fue de 14.86%. El margen de utilidad neta se afecta dependiendo del volumen de las construcciones, y por la



composición de los valores de las viviendas que se entregan durante el trimestre. La actividad de viviendas tiene gastos fijos altos, por lo que las variaciones entre las ventas y utilidades, no son proporcionales. En la medida que se reducen las ventas de las viviendas, los márgenes de utilidad disminuyen en mayor proporción. Y en el caso contrario, en la medida que se incrementan los ingresos, las utilidades aumentan en mayor escala. Además, existe actualmente una baja en la demanda de viviendas en algunos niveles económicos, resultado del excedente de inventarios que existe en el en el mercado. Bajo este escenario, y para mantener el volumen de nuestras ventas, hemos tenido que reducir los precios de algunas viviendas, o realizar promociones especiales para incentivar la venta, lo cual afecta el margen de utilidad.

Durante el primer trimestre del año 2020 la utilidad neta correspondiente a la venta de viviendas (B/. 1,927,957) representó el 84.67% del total de las utilidades del Grupo UNESA (B/. 2,277,060).

#### **RESTAURANTES:**

Los ingresos de nuestra unidad de restaurantes, correspondientes al primer trimestre del año 2020, ascendieron a la suma de B/. 3,049,222, reflejando una disminución de 30.45% comparado con los del trimestre anterior, que sumaron B/. 4,384,334. Hubo dos situaciones que afectaron los ingresos de los restaurantes durante el primer trimestre de 2020. En el mes de febrero procedimos al cierre del restaurante ubicado en Marbella, para proceder a remodelarlo, luego que se habían completado los trabajos de estructuras de aceras y calles que realizaba el Municipio de Panamá, en el sector de calle Uruguay. Además, desde principios de año existía una preocupación en la población sobre el contagio del nuevo virus COVID 19, que estaba afectando varios países de Asia y Europa, situación que disminuyó la asistencia de personas a nuestros restaurantes. El 9 de marzo se confirmó el primer caso positivo del virus en Panamá lo cual obligó al Gobierno a implementar medidas de protección que culminaron con la declaración de una cuarentena total que inmovilizó a la mayor parte de la población. Todos nuestros restaurantes fueron cerrados al público a partir del 20 de marzo.

Los ingresos de los restaurantes representaron el 12.74% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al primer trimestre del año 2020.

Durante el primer trimestre del año 2020 la actividad de los restaurantes tuvo una pérdida neta de B/. 254,535, mientras que en trimestre anterior reflejó una utilidad de B/. 261,105. Todos los restaurantes perdieron durante el primer trimestre 2020, menos el ubicado en el sector de el Dorado. Las pérdidas de los restaurantes representaron el 11.178% del total de las utilidades del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2020. La pérdida neta de la unidad de Restaurantes representó el 8.348% de sus ingresos durante el primer trimestre de 2020, mientras que durante el trimestre anterior que tuvo un margen positivo de 5.96%.

#### **HOTELES:**

Los ingresos de nuestros hoteles durante el primer trimestre del año 2020 fueron de B/. 1,892,624 lo cual representó un aumento de 9.84%, al compararlos con los del trimestre anterior que sumaron B/. 1,723,009. Los ingresos de los hoteles dependen de la temporada turística, que para finales de año comienza a mejorar. A nivel nacional los ingresos de los hoteles se mantuvieron bajos durante los meses de enero y febrero, reflejando la reducción en la llegada de visitantes que continuaron afectando la ocupación y las tarifas de los hoteles. Esta situación se empeoró durante el primer trimestre de 2020 resultado de la epidemia del COVID- 19, que paralizó el movimiento turístico a nivel mundial. Al implementarse en marzo la medida de impedir la llegada de visitantes al país, procedimos al cierre de nuestros hoteles a partir de ese mes.

La ocupación promedio de nuestro Hotel Radisson ubicado en Amador fue de 40% durante el primer trimestre del 2020, representando una reducción de 9% al compararla con la del trimestre anterior que fue de 49%. La tarifa promedio para el primer trimestre de 2020 fue de B/. 73.62, superior a la del trimestre anterior que fue de B/. 71.32.

En el hotel Best Western, ubicado en El Dorado, el promedio de ocupación para primer trimestre de 2020 fue de 58%, superior al trimestre anterior que fue de 56%. La tarifa promedio fue de B/. 62.52 para el primer trimestre de 2020, inferior a la del trimestre anterior que fue de B/.63.60.

En el Hotel "Playa Tortuga", ubicado en Isla Colón, Bocas del Toro, la ocupación promedio durante el primer trimestre 2020 fue de 46%, superior a la del trimestre anterior que fue de 36% La tarifa promedio de ese hotel durante el primer trimestre de 2020 fue de B/.100.37, superior a la del trimestre anterior que fue de B/. 91.05. Es conveniente mencionar que la ocupación del hotel de Bocas del Toro es la que más varía dependiendo de la temporada turística.

Los ingresos de los hoteles representaron el 7.91% del total de los ingresos del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2020.

La actividad hotelera tuvo una pérdida de B/. 755,622 durante el primer trimestre del año 2020, menor a la del trimestre anterior que fue de B/. 1,053,455. Durante el primer trimestre de 2020 todos nuestros hoteles reflejaron pérdidas.

Las pérdidas de los hoteles representaron el 33.18 % de las utilidades netas del Grupo UNESA, correspondientes al primer trimestre del año 2020. Durante el primer trimestre del año 2020 la actividad Hotelera tuvo un margen operativo negativo neto de 39.92%, menor al del trimestre anterior que fue de 66.12%.

Las proyecciones futuras de los hoteles, al finalizar el primer trimestre de 2020, se ven muy negativas. Las actividades turísticas se encuentran paralizadas, con vuelos y cruceros suspendidos , y a esta fecha no hay perspectivas claras sobre su reactivación, y no sabemos cómo esta crisis sanitaria afectará la intención de las personas para viajar en el futuro.

#### **FINANCIERA:**

Los ingresos por intereses, y comisiones, correspondientes al primer trimestre del año 2020 fueron de B/. 630,987 reflejando un incremento de 3.70% comparados con los del trimestre anterior que sumaron B/. 608,465. Los ingresos reflejan el monto de las colocaciones de los préstamos que se hacen trimestralmente, las tasas de intereses, y comisiones que se cobran.

Al 31 de marzo 2020 el monto total de la cartera de préstamos por cobrar ascendió a la suma de B/. 25,916,504, reflejando un incremento de 2.15% al compararla con la del trimestre anterior, que era de B/. 25,371,319.

Durante los últimos doce meses el crecimiento de la cartera de préstamos ha sido del 11%, impulsado principalmente por las nuevas sucursales que se han abierto en el interior del país. El total de la cartera se afecta por los nuevos préstamos otorgados, y por el monto de las cancelaciones que se realizan. Al finalizar el primer trimestre del año 2020, el 57% de la cartera correspondía a préstamos personales, y el 43% a créditos hipotecarios. La morosidad reflejada en la cartera total era del 4.12 % al 31 de marzo 2020, mayor que la del trimestre anterior, que fue de 3.72%. Nuestro objetivo es mantener el índice de morosidad por debajo de 5%, y para lograrlo hemos sido conservadores en el otorgamiento de nuestros créditos.

Los ingresos por financiamientos representaron el 2.64% de los ingresos totales del Grupo UNESA, correspondientes al primer trimestre del año 2020

Durante el primer trimestre del año 2020 la actividad por financiamientos reflejó una utilidad de B/. 230,479, lo cual representó un aumento de 43.31 % al compararla con la del trimestre anterior, que fue de B/. 160,821.

Las utilidades de la actividad de financiamientos correspondientes al primer trimestre del año 2020 representaron el 10.12% de las ganancias netas del Grupo UNESA. La utilidad neta de la actividad de financiamientos representó el 36.53% de sus ingresos durante el primer trimestre del año 2020 mayor al trimestre anterior que fue del 26.43%.

#### **LOCALES COMERCIALES:**

Los ingresos de nuestros Locales Comerciales, que incluyen los alquileres de los centros comerciales y de las galeras de la zona procesadora, correspondientes al primer trimestre del año 2020 sumaron B/. 1,090,966, lo cual significó un aumento de 2.47% al compararlos con los del trimestre anterior que fueron de B/. 1,064,615. Los ingresos de los Locales Comerciales reflejan el porcentaje de ocupación, y el canon que se cobra en las propiedades que arrendamos. Las medidas sanitarias de distanciamiento social y cuarentena adoptadas en el mes de marzo, no afectaron la ocupación de nuestros locales. Los negocios que suspendieron sus operaciones, se mantuvieron en sus locales.

El área total de locales y galeras que teníamos disponibles para alquilar al 31 de marzo 2020 sumaba de 64,845.43 metros cuadrados, y manteníamos un porcentaje de ocupación del 76%. En el caso de los centros y locales comerciales el porcentaje de ocupación era de 80.7%, y en el caso de las galeras de la zona procesadora el porcentaje de ocupación era de 66.8% al 31 de marzo 2020.

Los ingresos por el alquiler de nuestros locales comerciales representaron el 4.56% del total de los ingresos del Grupo UNESA, correspondientes al primer trimestre del año 2020.

Durante el primer trimestre del año 2020 la operación de nuestra unidad de Locales Comerciales reflejó una ganancia de B/. 457,809, lo cual representó un incremento de 57.31% al compararla con la del trimestre anterior que fue de B/. 291,024. Las utilidades netas de nuestros Locales Comerciales se afectan por sus porcentajes de ocupación; por la variación en los cánones de arrendamiento; por los costos financieros de las instalaciones; los gastos de mantenimiento; y las reparaciones. En el caso del primer trimestre de 2020 los gastos fueron inferiores a los del cuarto trimestre del año anterior, resultado de que los gastos de personal, los de servicios profesionales, y los impuestos pagados, se redujeron.

Las utilidades de los Centros Comerciales representaron el 20.10% de las ganancias totales del Grupo UNESA correspondientes al primer trimestre del año 2020. Las utilidades de los Centros Comerciales representaron el 41.96% de sus ingresos durante el primer trimestre del año 2020, mayor al trimestre anterior que fueron el 27.34% de los ingresos.

#### **INGRESOS TRIMESTRALES POR SEGMENTOS:**

<b>EXPLICACIÓN</b>	<b>31/03/20</b>	<b>31/12/19</b>	<b>30/09/19</b>	<b>30/06/19</b>
Ventas de Viviendas (1)	17,268,389	28,790,257	28,691,298	21,142,075
Ventas de Restaurantes	3,049,222	4,384,334	4,210,873	4,037,179
Servicios de Hoteles	1,892,624	1,723,009	1,545,315	1,393,885
Alquiler de Locales Comerciales (2)	1,090,966	1,064,615	1,110,004	1,143,434
Intereses en Financiamientos	630,987	608,465	611,409	599,628



**UTILIDAD NETA TRIMESTRAL POR SEGMENTOS:**

EXPLICACIÓN	31/03/20	31/12/19	30/09/19	30/06/19
Viviendas (1)	1,927,957	4,279,336	5,623,938	2,670,023
Restaurantes	(254,535)	261,105	259,089	40,964
Hoteles	(755,622)	(1,053,445)	(1,033,783)	(1,214,794)
Locales Comerciales (2)	457,809	291,024	327,072	390,169
Financiamientos	230,479	160,821	178,688	205.174

(1) Se reflejan las actividades de ventas de viviendas y alquiler y ventas de equipos

(2) Se reflejan los resultados de los locales comerciales y las galeras de la Zona Procesadora

**D) Análisis de Perspectivas**

Para finales del año 2019, se informó la aparición de un virus en Wuhan, una ciudad en China, que estaba afectando la salud de la población. Era un corona virus desconocido y muy contagioso, por lo que se implementaron medidas de cuarentena para proteger a los residentes, lo cual afectó las actividades económicas que se desarrollaban en las regiones afectadas. Con el pasar de los meses la epidemia se extendió a otros países convirtiéndose en una pandemia mundial afectando la salud de sus pobladores. Para tratar de evitar la propagación del nuevo virus, denominado COVID-19, los diferentes países afectados adoptaron medidas de cuarentena y distanciamiento social, afectando el desarrollo de diversos sectores económicos.

Para el año 2019 la economía panameña tuvo un crecimiento de 3%, con perspectivas positivas para el año 2020, cuando se proyectaba un incremento del PIB de 4%. Al 28 de febrero del año 2020 se estima que el PIB había crecido en 2%.

El lunes 9 de marzo se reportó el primer caso positivo de COVID-19 en nuestro país, con lo que el Gobierno Nacional, implementó una serie de medidas sanitarias, para evitar la propagación del virus. Se hicieron diferentes recomendaciones para proteger a la población, tales como: el lavado frecuente de manos; mantener cierta distancia entre las personas; el uso de mascarillas y guantes para evitar el contagio. Con el transcurrir del tiempo, y en la medida que se propagaba el virus, se fueron implementando diversas medidas de aislamiento como la prohibición de la entrada de visitantes al país, la suspensión de eventos sociales, y otras actividades con participación de más de 50 personas. A medida que avanzaba el contagio, las medidas se fueron endureciendo culminando el 24 de marzo con la declaración de una cuarentena total, paralizando las actividades de un gran segmento de la economía nacional.

Las medidas de cuarentena que se han tomado ha obligado el cierre de muchas empresas y negocios. Algunas de las que no han cerrado tuvieron que reducir sus operaciones al mínimo, utilizando la modalidad de teletrabajo, situaciones que han afectado una gran cantidad de empleados que fueron enviados a sus casas. Las actividades que se han continuado operando son las relacionadas con la salud, los servicios públicos, la venta de medicinas y alimentos. Para evitar que se realizaran despidos masivos de empleados por parte de los negocios afectados, el Gobierno Nacional emitió el decreto de emergencia número 81, promulgado en la Gaceta Oficial el 20 de marzo, que permite a las empresas afectadas suspender los contratos de sus empleados, sin derecho a sueldo, pero con el compromiso de reintégralos a sus trabajos, tan pronto se reactive la economía. El Ministerio de trabajo informó el 20 de abril, que a esa fecha 3,628 empleadores han solicitado acogerse al mencionado decreto, resultando en la suspensión de 68,402 trabajadores.

El cierre de los negocios, y la restricción de las personas a salir de sus casas, está afectando de manera importante tanto la oferta como la demanda nacional, lo cual resultará en una contracción

económica de una magnitud difícil de proyectar en estos momentos. La crisis económica por la que estamos pasando es algo nunca visto, por lo que es muy difícil prever su impacto en el Producto Interno Bruto, y en el nivel de la empleomanía. Dependiendo del momento que se controle la infestación del virus se reactivaran paulatinamente las diferentes actividades económicas bajo situaciones de aislamiento social, y medidas de protección desconocidas anteriormente.

Se proyecta que este año la economía panameña entrará en recesión, terminando el año 2020 con una contracción del PIB de entre 2% y 3%. El desempleo se incrementará de una manera importante proyectándose que aumente entre el 10% al 14%. Sin embargo, el efecto económico del COVID-19 será mayor en otros países de la región. El Fondo Monetario Internacional proyecta para América Latina y el Caribe, una contracción económica de 5.2% para el año 2020, y un crecimiento estimado de 3.4% para el 2021. Para el caso de Panamá el FMI proyecta una contracción económica de 2% para el 2020, y un crecimiento de 4% para el 2021.

El escenario económico se ve muy negativo a corto plazo, sin embargo, no todas las actividades serán impactadas de igual forma. Las actividades que resultarán mayormente afectadas serán las relacionadas con el Turismo y el Entretenimiento las cuales incluyen aerolíneas, cruceros, hoteles, discotecas, y restaurantes. Las actividades relacionadas con el transporte y los puertos no resultaran tan afectadas. Cuando se levanten las medidas de cuarentena, se espera que las actividades comerciales se reactiven rápidamente, igual que la construcción impulsada por el desarrollo de importantes proyectos de infraestructuras promovidos por el gobierno nacional. El crecimiento de las edificaciones privadas, incluyendo la construcción de viviendas, se mantendrá lenta, considerando la desaceleración en la demanda que se proyecta, y por el exceso de unidades construidas que existen en el mercado.

En atención a las disposiciones adoptadas por el Gobierno Nacional el pasado mes de marzo, procedimos al cierre total de nuestras unidades de Hoteles, Restaurantes, y la Financiera. En el caso de Centros Comerciales se continuaron realizando las actividades de mantenimiento y atención a clientes. Se implementó la medida de teletrabajo en las secciones de contabilidad, tesorería, legal y sistemas, para mantener funcionando las áreas de soporte requeridas. En la unidad de viviendas, que es la actividad más importante que realiza el Grupo, la construcción se mantiene totalmente paralizada, con excepción de las actividades relacionadas con el mantenimiento de las plantas de tratamiento de aguas residuales, y de las plantas a eléctricas. En el departamento de ventas se mantiene un pequeño grupo de empleados en teletrabajo dándole seguimiento al trámite de los préstamos hipotecarios de clientes aprobados antes del cierre de operaciones.

Al momento del cierre de actividades contábamos con una planilla de 1,081 empleados, de los cuales actualmente se mantienen laborando 113 personas, habiéndose suspendido los contratos de 968 colaboradores.

En la medida que la situación económica del país se ha continuado deteriorando hemos ido revisando nuestros presupuestos y proyecciones para el año 2020. A finales del mes de abril proyectábamos que nuestros ingresos totales para el año 2020 serían de B/. 108,887,000 comparados con los B/. 138,130, 000 que tuvimos en el 2019. La utilidad neta para el año 2020 la estimamos en B/. 6,810,000, mientras que la del 2019 fue de B/. 19,241,000. Proyectamos que todas nuestras unidades de negocios se contraerán durante el año 2020. Los Hoteles disminuirán en 80%; Vivienda en 33%; Restaurantes 25%; Locales Comerciales 20%; Zona Procesadora 8.30%; y los Financiamientos se reducirán en 1.5%,

No todas las actividades económicas tienen igual peso en la formación del Producto Interno Bruto. Las más importantes son las que mayor impacto tienen en el crecimiento económico del país. Así tenemos que el Comercio es el sector que tiene mayor peso en la economía del país, al representar

el 18.2% del PIB. Le siguen en importancia; la Construcción que representa el 16.6% del Producto Interno Bruto; Transporte y Comunicaciones con 13.7%; mientras que la actividad de Hoteles y Restaurantes solo representó el 2.2% del PIB.

Presentamos a continuación los últimos datos oficiales publicados por la contraloría referente al desempeño de algunas actividades económicas en nuestro país. El IMAE tuvo un crecimiento de 2.7% durante el mes de enero de 2020. Las exportaciones de bienes aumentaron en 18.4% en el mes de enero 2020. Las reexportaciones de la Zona Libre de Colon disminuyeron en 9.2% durante el año 2019. Los peajes correspondientes a los tránsitos de barcos por el canal de panamá aumentaron en 9% en enero de 2020. El movimiento de contenedores en los puertos se incrementó en 17.5% en enero. La entrada de visitantes al país disminuyó en 2.6% al mes de noviembre de 2019. Las importaciones de bienes disminuyeron en 3% durante el año 2019. Los permisos de construcción al mes de enero 2020 se incrementaron en 33.9% a nivel nacional, y los aprobados en el distrito capital aumentaron en 118.6%. La producción de concreto se redujo en 16.6% durante el año 2019, y la de cemento disminuyó en 81.5% al mes de marzo 2020. Las recaudaciones del ITBMS disminuyeron en 7.9% en el mes de enero 2020. Los depósitos bancarios internos aumentaron en 3.8%, y los prestamos internos se incrementaron en 1.1% al mes de febrero de 2020. Todos estos índices reflejan las diferencias con el mismo mes del año anterior.

## II PARTE INFORMES FINANCIEROS

Se adjunta al presente informe el Estado Financiero Trimestral de Unión Nacional de Empresas, S. A.

## III PARTE INFORMES FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

No aplica.

## IV PARTE CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

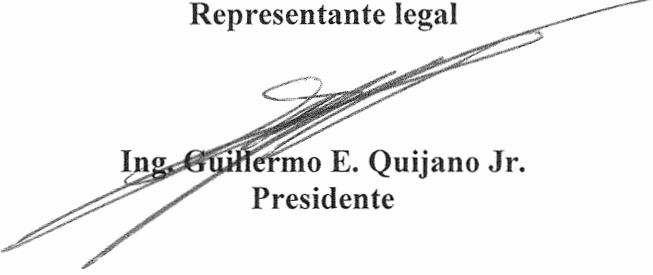
Se adjunta al presente informe los certificados de los fiduciarios que a continuación se detallan:

FIDUCIARIO	EMISOR	MONTO
BGT TRUST, INC.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.	10,000,000
Banistmo Investment Corporation S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.	12,000,000
MMG TRUST S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.	20,000,000
MMG TRUST S. A.	Sociedad Urbanizadora del Caribe, S. A.	45,000,000

**V PARTE  
DIVULGACIÓN**

Este Informe está disponible para su consulta en la siguiente dirección [www.unesa.com](http://www.unesa.com) a partir del día 25 de junio 2020.

**Representante legal**



**Ing. Guillermo E. Quijano Jr.  
Presidente**

**BGT**BG Trust,  
Inc.

**CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO**  
**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA)**  
**BONOS CORPORATIVOS HASTA US\$10,000,000.00**

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 26,933 de 29 de diciembre de 2005 inscrita en el Registro Público bajo la Ficha FID-650, Documento 904371 y modificada mediante la Escritura Pública No. 11,177 de 30 de mayo de 2011 inscrita en el Registro Público bajo la Ficha FID- 650 Documento 1997074, (el "Fideicomiso"), por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A., en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Corporativos por la suma de hasta Diez Millones de Dólares (US\$10,000,000.00) (la "Emisión"), por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 31 de Marzo de 2020, a saber:

1. El Emisor es Sociedad Urbanizadora del Caribe, S.A.
2. La Emisión fue autorizada mediante Resolución CNV No.35-11 del 08 de febrero de 2011.
3. El monto total registrado es de hasta Diez Millones de Dólares (US\$10,000,000.00) emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en una (1) sola serie.
4. El total de Patrimonio del Fideicomiso asciende a US\$17,500,000.00.
5. El Patrimonio del Fideicomiso cubre la Serie A de la Emisión.
6. El desglose de la composición del Patrimonio administrado es el siguiente:
  - a) Primera hipoteca y anticresis constituida a favor de BG Trust, Inc., por la suma de hasta DIECISIETE MILLONES QUINIENTOS MIL DÓLARES (US\$17,500,000.00), sobre el siguiente bien inmueble propiedad de Hoteles del Caribe, S.A. que corresponde a las mejoras del Hotel Country Inn & Suites de Amador:

No	Finca	Propietario	Ubicación	Valor del Avalúo	Avaluador	Fecha de Avalúo
1	230160	Hoteles del Caribe, S.A.	Hotel Country Inn & Suites de Amador	22,500,000.00	AIR Avalúos	Dic.17
				22,500,000.00		

- b) El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedidas o endosadas a favor de BG Trust, Inc., detalladas a continuación:


Tipo de Póliza	Compañía Aseguradora	No. de Póliza	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	Cía. Internacional de Seguros, S.A.	033-001-000068914	01-mar-21

c) La Emisión de los Bonos también están garantizadas por Fianzas Solidarias otorgadas por los Fiaadores: Unión Nacional De Empresas, S.A., Inmobiliaria Sucasa, S.A., Constructora Corona, S.A., Inversiones Sucasa, S.A., Caribbean Franchise Development, Corp., y por el Garante Hipotecario: Hoteles del Caribe, S.A., a favor del Fiduciario, para garantizar la efectiva y oportuna realización por parte de El Fideicomitente de los aportes que se ha obligado a efectuar a favor del Fiduciario.

7. El Prospecto Informativo de la emisión no establece una cobertura de garantías requerida.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 07 de mayo de 2020.

BG Trust, Inc. a título fiduciario



Angela Escudero  
Firma Autorizada



Gabriela Zamora  
Firma Autorizada





### CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

BANISTMO INVESTMENT CORPORATION S.A., autorizada para ejercer el negocio de fideicomiso al amparo de la licencia fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, con número FID 3-93, actuando en su condición de fiduciario del Fideicomiso 3028, bajo el contrato de fideicomiso de garantía celebrado el 29 de agosto de 2006 con SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA) como Fideicomitente y las Sociedades SANNO INVESTOR LTD, CARIBBEAN FRANCHISE DEVELOPMENT CORP E INMOBILIARIA SUCASA S.A. en calidad de garantes hipotecarios, y Banistmo S.A. como agente de pago, certifica que (todos los términos en mayúsculas que no aparezcan definidos en esta certificación tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de Fideicomiso):

1. **Nombre del Emisor:** SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA), tiene un fideicomiso panameño constituido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso de acuerdo con la Ley 1 de 5 de enero de 1984.
2. **Resolución de registro de valor:** Emisión fue autorizada por la SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES mediante Resolución No. CNV 270-06 del 30 de noviembre de 2006 y se aprobó modificaciones a los términos y condiciones de la emisión de Bonos mediante Resolución CNV 65-07 fechada 12 de marzo de 2007 y la Resolución SMV 430-12 fechada 20 de diciembre de 2012.
3. **Monto Total Registrado:** Emisión de Bonos Corporativos en forma nominativa, bajo un programa rotativo en el cual el saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación en un solo momento no podrá exceder un valor de USD12,000,000.00.
4. **Total de Bienes Administrado del Fideicomiso:** los bienes que integran el Patrimonio Administrado al 31 de marzo de 2020 del Fideicomiso identificado como FID 3028 ascendían USD 229,131.94.
5. **Series que cubren el Patrimonio del Fideicomiso:**

Series	Monto	Saldo Insoluto	Vencimiento
G	200,000.00	6,250.00	12-Aug-20
H	700,000.00	21,875.00	16-ago-20
I	411,000.00	25,687.25	27-oct-20
K	2,000,000.00	200,000.00	13-abr-21
L	420,000.00	42,000.00	14-abr-21
M	846,000.00	105,750.00	27-abr-21
N	478,000.00	89,625.00	13-dic-21
O	2,200,000.00	800,000.14	14-mar-23
P	1,000,000.00	363,636.37	26-mar-23
Q	300,000.00	118,181.80	1-abr-23
R	400,000.00	157,575.80	2-may-23
S	1,500,000.00	818,181.75	22-sep-24
T	1,000,000.00	636,363.64	22-jun-25
U	500,000.00	328,125.00	30-jun-25
V	1,400,000.00	1,050,000.00	31-mar-26
W	550,000.00	515,625.00	30-sep-27
X	500,000.00	468,750.00	30-sep-27
Y	500,000.00	468,750.00	30-sep-27
Z	722,000.00	722,000.00	30-jun-28
AA	1,300,000.00	1,300,000.00	30-Jun-28
AB	500,000.00	500,000.00	30-Sep-29
AC	1,500,000.00	1,500,000.00	30-Sep-29
	<b>18,927,000.00</b>	<b>10,238,376.75</b>	




6. El Fideicomiso identificado FID 3028 para SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A. (SUCASA), al cierre de 31 de marzo de 2020 mantenía los bienes fiduciarios debidamente transferidos al fiduciario.

**7. Desglose de la composición de los bienes fideicomitados**

Nombre de los Activos	Detalle	Valor de los Activos <sup>(1)</sup>	% de Composición de los Activos	Vencimiento	Monto en USD
Depositos en Banco- BISA PARA FID 3028	Una Cuenta de Ahorro Local	229,132	1%	A la vista	229,132
Derecho de Hipoteca sobre Finca No. 6382	Globo de Terreno No.1 y sus mejoras, Isla Colón, Bocas del Toro	15,075,000	99%	Vencimiento de la obligación	12,000,000
Poliza de Seguro de Incendio <sup>(2)</sup>	Certificado No.112 Cia Internacional de Seguros, S.A.		0%	01 - Abril - 2020	
		<b>15,304,132</b>	<b>100%</b>		<b>12,229,132</b>

(1) Primera Hipoteca y Anticresis a favor del Fiduciario hasta por la suma de USD12,000,000

(2) Endoso a favor del Fiduciario hasta por la suma de USD16,360,000

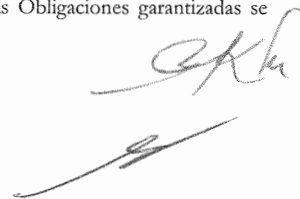
\*En virtud del Contrato de Fideicomiso, El Patrimonio Fideicomitado administrado está adicionalmente conformado por los derechos indicados a continuación:

- Los derechos reales derivados de la Primera Hipoteca y Anticresis que se constituye a favor del Fiduciario, sobre ciertos bienes inmuebles propiedad del Fideicomitente y de los Garantes Hipotecarios y cuyo valor de mercado, según avalúo por un evaluador aceptable al Fiduciario deberá cubrir al menos un 125% del saldo total de las obligaciones garantizadas.
  - El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedida o endosadas a favor de Banistmo Investment Corporation S.A., por una suma no menor al ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras construidas.
- 8. Concentración de Bienes Fiduciarios** Un 100% del total de los bienes en fideicomiso están concentrados en Cuentas Bancarias Locales, por lo anterior, ninguna otra categoría de activos fiduciarios, representa un porcentaje igual o superior al 10% del total de los activos en fideicomiso.

**9. Clasificación de los Activos Fideicomitados cedidos al Fideicomiso según su vencimiento**

	A la Vista	Total
<b>Activos</b>		
Depósitos en banco	229,132	229,132
<b>Total de activos</b>	<b>229,132</b>	<b>229,132</b>

\*La hipoteca y anticresis se mantendrán vigentes en caso de que el Fideicomiso y/o las Obligaciones garantizadas se modifiquen en cualesquiera de sus partes, términos y condiciones.



10. El Fideicomiso identificado con el número FID 3028 no incluye pagarés como bienes fideicomitados.
11. El Fideicomiso identificado con el número FID 3028 no incluye bienes fideicomitados en moneda distinta a la moneda de curso legal de Panamá.

12. Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres:

Trimestre	Monto de Bonos en Circulación	Cobertura Requerida	Monto Requerido en Garantía	Valor de Activos (USD)	Cobertura del Trimestre
30-jun-19	9,923,198.92	125%	12,403,998.65	18,205,969.92	183%
30-sep-19	9,131,829.60	125%	11,414,787.00	18,206,200.33	199%
31-dic-19	10,736,144.94	125%	13,420,181.18	15,304,131.94	143%

13. Relación de cobertura establecida en el Prospecto Informativo y la que resulta de dividir el Patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación:

**Cobertura requerida de acuerdo al Prospecto Informativo**

Valor de Bienes inmuebles que representen un valor no menor al 125% del saldo a capital de los bonos emitidos y en circulación

Bonos emitidos y en circulación	USD10,238,376.75	
Cobertura requerida	125%	
Monto requerido en garantía	USD12,797,970.94	
Valor de Avalúos de los Bienes	<u>15,304,131.94</u>	149%
Bonos emitidos y en circulación	10,238,376.75	

**Cobertura de Deuda Sobre Patrimonio\***

Activos del Fideicomiso	<u>229,131.94</u>	2%
Bonos emitidos y en circulación	10,238,376.75	

\*Este tipo de cálculo no es aplicable a esta emisión, sólo se presenta el cálculo para cumplimiento de la Circular emitida por la SMV.

14. El Fideicomiso identificado con el número 3028 solo garantiza la emisión descrita en el numeral 2 de esta certificación.

EN FE DE LO CUAL, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 20 de mayo de 2020.

Banistmo Investment Corporation S.A., en calidad de Fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso.



Dayra Y. Santana  
Firma Autorizada



Vicente Gutiérrez  
Firma Autorizada




**CERTIFICACIÓN**  
**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.**  
**BONOS CORPORATIVOS ROTATIVOS**  
**US\$20.000,000.00**

MMG TRUST S.A., en su condición de agente fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE S.A. (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de esta, derivadas de la oferta pública de bonos corporativos rotativos de hasta Veinte Millones de Dólares con 00/100 (US\$20.000.000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución CNV No. 495-10 de 26 de noviembre de 2010; por este medio certifica que al 31 marzo de 2020:

1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía, asciende a Nueve Millones Diecisiete Mil Ochocientos Cincuenta y Ocho Dólares con 04/100 (US\$ 9,017,858.04) de la Serie A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K y L (en adelante los "Bonos Garantizados").
2. Los bienes del fideicomiso de garantía están compuestos de:
  - A. Primera Hipoteca y Anticresis y sus respectivos aumentos y adiciones de fincas a favor del Fideicomiso de Garantía sobre un total de 30 fincas propiedad de la Emisora y sobre 4 fincas propiedad de Caribbean Franchise Development Corp., según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá mediante: (i) Escritura Pública No.26,571 de 14 de diciembre de 2010, adicionada mediante Escritura Pública No. 27,234 de 21 de diciembre de 2010, ambas inscritas el 22 de diciembre de 2010, en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá a Ficha 495741 y Documento 1896648; (ii) Escritura Pública No. 1,065 de 18 de enero de 2011, inscrita el 14 de febrero de 2011 en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá a Ficha 495741 y Documento 1926312; (iii) Escritura Pública No.10,606 del 23 de mayo de 2011, inscrita el 4 de julio de 2011 en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá a Ficha 495741 y Documento 2001627; (iv) Escritura Pública No. 14,135 de 5 julio de 2011, adicionada mediante Escritura Pública No.17,281 del 8 de agosto de 2011, inscrita el 25 de agosto de 2011 en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá a Ficha 495741 y Documento 2033392; (v) Escritura Pública No. 23,573 de 2 de octubre de 2012, adicionada mediante Escritura Pública No. 24,708 del 11 de Octubre de 2012, inscritas a la Ficha No. 495741 y Documento No. 2283520 de la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá; (vi) Escritura Pública No. 25, 367 de 18 de septiembre de 2013 adicionada mediante Escrituras Públicas No. 26, 849 de 3 de octubre de 2013 y No. 28, 476 de 17 de octubre de 2013, inscritas a la Ficha No. 495741 y Documento No. 2492726; y, (vii) Escritura Pública 10,775 de 22 de junio de 2018 inscrita al folio 29983.

**MMG TRUST (PANAMA), S.A.**

MMG Tower, 24th Floor  
Avenida Paseo del Mar, Costa del Este  
Panama City, Republic of Panama  
P.O. Box 0823-01358 Plaza Concordia  
info@mmgtrust.com  
www.mmgtrust.com





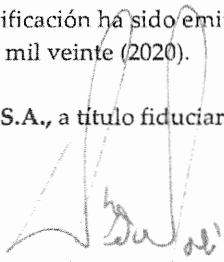
# MMG TRUST (PANAMA)

A MEMBER OF THE MORGAN & MORGAN GROUP

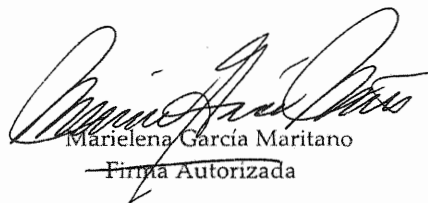
- MMG Trust, S.A., en su calidad de fiduciario otorgó su consentimiento para cancelar el gravamen hipotecario y anticrético únicamente sobre las Fincas 239266, 239274 y 21729, según consta inscrito mediante escritura pública 16,751 de 25 de octubre de 2017, inscrita al Folio Real 239266, la escritura pública 11,444 de 3 de julio de 2018 inscrita al folio 239274 y la escritura pública 10,775 de 22 de junio de 2018 inscrita al Folio 29983, respectivamente.
  - MMG Trust, S.A., en su calidad de fiduciario otorgó su consentimiento para cancelar el gravamen hipotecario y anticrético únicamente sobre la finca 238538 según consta inscrito mediante escritura pública 20,014 de 12 de noviembre de 2018 inscrita al folio 238538.
  - La sumatoria del valor de mercado de las fincas dadas en hipoteca cumple con la cobertura mínima de ciento veinticinco por ciento (125%) del saldo a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación, establecida en el Prospecto Informativo.
- B. La cesión de las indemnizaciones provenientes de la póliza de seguro No. 033-001- 000068914 de Cía. Internacional de Seguros, S.A.
3. El total de patrimonio administrado es de veintidós millones seiscientos noventa mil quinientos ochenta y cuatro dólares con 34/100 (US\$ 22,690,584.34).
4. La relación de cobertura establecida en el prospecto informativo que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación es de 251%.
5. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres son las siguientes: al 30 de junio de 2019 fue de 200%, al 30 de septiembre de 2019 fue de 214% y al 31 de diciembre de 2019 fue de 231%.
6. Los bienes fiduciarios del Emisor mantienen su concentración en bienes inmuebles.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día veinte (20) de mayo de dos mil veinte (2020).

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.



Néstor Broce  
Firma Autorizada



Marielena García Maritano  
Firma Autorizada

MMG TRUST (PANAMA), S.A.

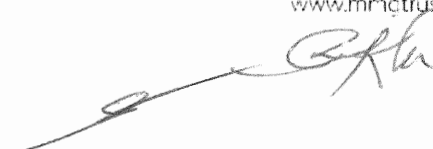
MMG Tower, 24th Floor  
Avenida Paseo del Mar, Costa del Este

Panama City, Republic of Panama

P.O. Box 0823-01 358 Plaza Concordia

info@mmctrust.com

www.mmctrust.com



**CERTIFICACIÓN**


**SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.  
BONOS CORPORATIVOS ROTATIVOS  
US\$45.000,000.00**

MMG TRUST S.A., en su condición de agente fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A., (en adelante la "Emisora") para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de esta, derivadas de la oferta pública de bonos corporativos rotativos de hasta Cuarenta y Cinco Millones de Dólares con 00/100 (US\$45.000,000.00), cuyo registro y oferta pública ha sido autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución SMV No. 277-12 de 14 de agosto de 2012 y Resolución No. 404-12 de 5 de diciembre de 2012; por este medio certifica que al 31 de marzo de 2020:

1. El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación, garantizados por el Fideicomiso de Garantía asciende a Dieciséis Millones Ochocientos Sesenta y Dos Mil Quinientos Cincuenta y Seis Dólares con 67/100 (US\$ 16,862,556.67) de las Series A, B, C, D, F y G (en adelante los "Bonos Garantizados").

2. Los bienes que conforman el fideicomiso son:

A. Primera Hipoteca y Anticresis a favor del Fideicomiso de Garantía sobre doce (12) fincas de propiedad de Desarrollos Castilla S.A., según consta inscrito en la Sección de Hipoteca del Registro Público de Panamá mediante Escritura Pública 602 de 26 de enero de 2015, inscrita el 12 de febrero de 2015 y la finca No. 455782 de propiedad de Inmobiliaria Sucasa, S.A., tal como consta inscrito en la escritura pública No. 5,368 de 29 de marzo de 2017, inscrita el 17 de mayo de 2017. El valor total de mercado de los bienes inmuebles es de Treinta y Cinco Millones Trescientos Treinta y Dos Mil Doscientos Dieciséis Dólares con 15/100 (US\$35,332,216.15).



MMG TRUST (PANAMA), S.A.

MMG Tower, 24th Floor

Avenida Paseo del Mar, Costa del Este

Panama City, Republic of Panama

P.O. Box 0823-01358 Plaza Concordia

info@mmgtrust.com

www.mmgtrust.com







# MMG TRUST (PANAMA)

A MEMBER OF THE MORGAN & MORGAN GROUP

Mediante y escritura pública No. 10,526 de 30 de junio de 2017, MMG Trust otorga consentimiento para que la finca 455782 sea traspasada a Inmobiliaria Sucasa S.A., en virtud del proceso de escisión con SOCIEDAD URBANIZADORA DEL CARIBE, S.A.

- B. La cesión de las indemnizaciones provenientes de la póliza de seguro No. 033-001- 000068914 de Cía. Internacional de Seguros, S.A.
3. El total de patrimonio administrado del fideicomiso de garantía es de Treinta y Cinco Millones Trescientos Treinta y Dos Mil Doscientos Dieciséis Dólares con 15/100 (US\$35,332,216.15).
4. El monto total del patrimonio administrado cumple con la cobertura mínima de ciento veinticinco por ciento (125%) del saldo a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación, establecida en el Prospecto Informativo.
5. La relación de cobertura establecida en el prospecto informativo que resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación es de 210%.
6. La cobertura histórica de los últimos tres trimestres son las siguientes: al 30 de junio de 2019 fue de 238%, al 30 de septiembre de 2019 fue de 254% y al 31 de diciembre de 2019 fue de 269%.
7. Los bienes fiduciarios del Emisor se concentran sobre bienes inmuebles.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día veinte (20) de mayo de dos mil veinte (2020).

MMG TRUST, S.A., a título fiduciario.

Néstor Broce  
Firma Autorizada

Marielena García Maritano  
Firma Autorizada

MMG TRUST (PANAMA), S.A.  
MMG Tower, 24th Floor  
Avenida Paseo del Mar, Costa del Este  
Panama City, Republic of Panama  
P.O. Box 0823 01358 Plaza Concordia  
info@mmgtrust.com  
www.mmgtrust.com